



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
КАВКАЗСКИЙ РАЙОН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 08.08.2019

№ 1239

г.Кропоткин

Об утверждении Порядка определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальному образованию Кавказский район

В целях реализации постановления Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 года №1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», Закона Краснодарского края от 29 декабря 2009 года № 1890-КЗ «О порядке признания граждан малоимущими в целях принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях», для использования при расчете размера социальных выплат, предоставляемых гражданам из средств бюджетов всех уровней на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома, **п о с т а н о в л я ю:**

1. Утвердить Порядок определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальному образованию Кавказский район (далее - Порядок) согласно приложению.

2. Отделу экономического развития администрации муниципального образования Кавказский район (Чернобаева) организовать работу по ежеквартальному определению норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальному образованию Кавказский район в соответствии с Порядком, утвержденным настоящим постановлением.

3. Определенные в соответствии с Порядком данные о нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальному образованию Кавказский район утверждать постановлением администрации муниципального образования Кавказский район.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Кавказский район В.Н. Пивневу.

5. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования
Кавказский район



Handwritten signature

В.Н. Очкаласов

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации
муниципального образования
Кавказский район

от 08.08.2019 № 1239

ПОРЯДОК

определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальному образованию Кавказский район

1. Настоящий Порядок предназначен для определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальному образованию Кавказский район, используемой при расчете размера социальных выплат, предоставляемых гражданам из средств бюджетов всех уровней на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома.

2. Определение норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальному образованию Кавказский район осуществляется в следующем порядке:

2.1. Проводится сбор исходных данных для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальному образованию Кавказский район. Для этого используются следующие исходные данные (показатели):

а) средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Кавказский район.

Средней фактической стоимостью строительства является сумма фактически произведенных застройщиками капитальных затрат, приходящихся на один квадратный метр общей площади законченного строительством за отчетный период жилых домов (без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками) независимо от даты начала строительства, включая дома, строительство которых осуществлялось с нарушением нормативных сроков.

б) средняя рыночная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья муниципального образования Кавказский район.

Под первичным рынком жилья понимается рынок жилых помещений, на котором осуществляется передача в собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья на возмездной основе, правами на реализацию которого обладают: государство в лице федеральных,

территориальных и местных органов исполнительной власти; фирмы-застройщики, осуществляющие строительство (реконструкцию) объектов недвижимости; юридические и физические лица, официально уполномоченные осуществлять реализацию жилья.

в) средняя рыночная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья муниципального образования Кавказский район.

Объектом наблюдения на вторичном рынке жилья являются жилые помещения, находящиеся в частной или в государственной собственности и обладающие определенной степенью износа в результате эксплуатации. Кроме того, на вторичном рынке жилья регистрируются цены на вновь построенные (т.е. не бывшие в эксплуатации) или реконструированные жилые помещения, являющиеся объектом перепродажи как физическими, так и юридическими лицами; на вторичном рынке жилья собственниками квартир могут выступать как физические, так и юридические лица.

2.2. Сбор данных для определения средней рыночной стоимости одного квадратного метра и средней рыночной стоимости общей площади жилого помещения по муниципальному образованию Кавказский район на расчетный квартал осуществляется в текущем квартале.

2.3. Основными источниками информации, используемыми при осуществлении сбора данных, являются:

а) данные Федеральной службы государственной статистики или иного уполномоченного органа о средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов без пристроек, надстроек и встроенных помещений по субъектам Российской Федерации;

б) данные о рыночной цене одного квадратного метра на первичном и вторичном рынках жилья в многоквартирных жилых домах, предоставленные специализированными организациями, осуществляющими оценочную деятельность на территории муниципального образования Кавказский район;

в) данные открытых печатных изданий (газета «Все для Вас - Кропоткин», газета «Удачный день - Кропоткин» и другие) и интернет-ресурсов («Avito», «Сервис Юла» и другие), в которых размещаются сведения о ценах на первичном и вторичном рынках жилья в многоквартирных жилых домах, предложения объектов недвижимости, выставленных на продажу, а также информация, содержащаяся на официальных сайтах агентств недвижимости и застройщиков по муниципальному образованию Кавказский район;

г) сведения о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на соответствующий период на территории Краснодарского края, утвержденные министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации или иного уполномоченного органа.

3. Проводится анализ полученных данных и расчет средней рыночной

стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальному образованию Кавказский район.

3.1. Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилого помещения определяется отдельно для первичного рынка жилья и вторичного рынка жилья. При этом для расчета не учитывается цена одного квадратного метра жилой площади элитных квартир (это квартиры в кирпичных домах повышенной комфортности, построены по индивидуальным проектам).

3.2. Проводится анализ собранной информации, определяется ее достоверность по ранее представленным и опубликованным данным. При необходимости от источника информации запрашиваются разъяснения и уточнения. Если сведения являются некорректными или необоснованными, то в расчетах они не принимаются.

3.3. Показатель средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Кавказский район определяется на основании данных, указанных в подпункте а) пункта 2.3 настоящего Порядка, и рассчитывается по формуле (1):

$$\text{Сстрф} = \frac{\text{Сстркс} * \text{Чнс} + \text{Сстркг} * \text{Чнг}}{\text{Чн}} * \text{Кдефл}, \text{ где:} \quad (1)$$

Сстрф - средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Кавказский район в отчетном квартале, руб./кв. м;

Чн - численность населения всего в муниципальном образовании Кавказский район в отчетном квартале, чел.;

Чнг - численность городского населения в муниципальном образовании Кавказский район в отчетном квартале, чел.;

Чнс - численность сельского населения в муниципальном образовании Кавказский район в отчетном квартале, чел.;

Сстркг - средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением, по Краснодарскому краю в городах и поселках городского типа в отчетном квартале, руб./кв. м;

Сстркс - средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением, по Краснодарскому краю в сельской местности в отчетном квартале, руб./кв. м;

Кдефл - прогнозируемый коэффициент-дефлятор на период времени от отчетного до расчетного квартала.

Выбор отчетного квартала при расчете средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Кавказский район осуществляется на основании имеющихся исходных данных.

3.3.1. При отсутствии данных по средней стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением, по Краснодарскому краю, за отчетный квартал, но наличии данных за период, предшествующий отчетному кварталу, средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Кавказский район рассчитывается по формуле (2):

$$\text{Сстрф} = \frac{\text{Чнс} * \frac{\text{Жкнг} * \text{Чнскнг} / \text{Чнкнг} * \text{Сстркспнг} - \text{Жкп} * \text{Чнспк} / \text{Чнпк} * \text{Сстрксп}}{\text{Жкнг} * \text{Чнскнг} / \text{Чнкнг} - \text{Жкп} * \text{Чнспк} / \text{Чнпк}} + \text{Чнг} * \frac{(\text{Жкнг} * (1 - \text{Чнскнг} / \text{Чнкнг})) * \text{Сстркспнг} - (\text{Жкп} * (1 - \text{Чнспк} / \text{Чнпк})) * \text{Сстрксп}}{(\text{Жкнг} * (1 - \text{Чнскнг} / \text{Чнкнг})) - (\text{Жкп} * (1 - \text{Чнспк} / \text{Чнпк}))}}{\text{Чн}} * \text{Кдефл}, \text{ где:} \quad (2)$$

Сстрф - средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Кавказский район в отчетном квартале, руб./кв. м

Сстрксп - средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением, по Краснодарскому краю в сельской местности в периоде, предшествующем отчетному кварталу, руб./кв. м;

Сстркспнг - средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением, по Краснодарскому краю в городах и поселках городского типа в периоде, предшествующем отчетному кварталу, руб./кв. м;

Чн - численность населения всего в муниципальном образовании Кавказский район в отчетном квартале, чел.;

Чнг - численность городского населения в муниципальном образовании Кавказский район в отчетном квартале, чел.;

Чнс - численность сельского населения в муниципальном образовании Кавказский район в отчетном квартале, чел.;

Чнпк - численность населения всего в Краснодарском крае в периоде, предшествующем отчетному кварталу, чел.

Чнспк - численность сельского населения в Краснодарском крае в квартале, предшествующем отчетному кварталу, чел.;

Жкнг - введено общей площади жилых помещений по Краснодарскому

краю без жилых домов, построенных населением, с начала года по отчетный квартал, кв. м;

Жкп - введено общей площади жилых помещений по Краснодарскому краю без жилых домов, построенных населением, в периоде, предшествующем отчетному кварталу, кв. м;

Чнкнг - численность населения всего в Краснодарском крае с начала года по отчетный квартал, чел.;

Чнскнг - численность сельского населения в Краснодарском крае с начала года по отчетный квартал, чел.;

Стркспнг - средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением, по Краснодарскому краю в сельской местности с начала года по отчетный квартал, руб./кв. м;

Стркпнг - средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением, по Краснодарскому краю в городах и поселках городского типа с начала года по отчетный квартал, руб./кв. м;

Кдефл - прогнозируемый коэффициент-дефлятор на период времени от отчетного до расчетного квартала (рассчитанный исходя из прогнозируемого Министерством экономического развития Российской Федерации или иного уполномоченного органа индекса-дефлятора по отрасли «Строительство»), квартальное значение которого рассчитывается по формуле (3):

$$Кдефлкв = \sqrt[4]{ИДстр}, \text{ где:} \quad (3)$$

Кдефлкв - квартальное значение индекса-дефлятора по отрасли «Строительство» в расчетном году;

ИДстр - индекс-дефлятор по отрасли «Строительство» в расчетном году.

3.3.2. При отсутствии данных Федеральной службы государственной статистики более календарного года для расчета средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Кавказский район принимаются данные, полученные от фирм-застройщиков, действующих на территории Кавказского района, а при их отсутствии - на территории Краснодарского края, скорректированные коэффициентом-дефлятором на соответствующий период.

3.4. Показатель средней рыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья муниципального образования Кавказский район ежеквартально определяется на основании данных, указанных в подпунктах б) и в) пункта 2.3 настоящего Порядка, и

рассчитывается по формуле (4):

$$\text{Цпр} = \frac{\sum \text{Цпр.мониторинг}}{n}, \text{ где:} \quad (4)$$

Цпр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья муниципального образования Кавказский район, руб./кв.м;

\sum Цпр.мониторинг - общая сумма цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья по каждому источнику информации, используемом в результате мониторинга по муниципальному образованию Кавказский район, скорректированных на коэффициент-дефлятор на соответствующий период, причем предшествующий период для цен, применяемых в расчете, не должен составлять более одного календарного года от расчетного квартала, руб./кв. м;

n - количество источников информации, используемых в результате мониторинга по муниципальному образованию Кавказский район, ед.

3.5. В случае отсутствия данных о первичном рынке жилья, указанных в подпунктах б) и в) пункта 2.3 настоящего Порядка, расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке жилья осуществляется по формуле (5):

$$\text{Цпр} = \text{Сстрф} * 1,2, \text{ где} \quad (5)$$

Цпр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья муниципального образования Кавказский район, руб./кв. м;

Сстрф - средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Кавказский район в отчетном квартале, руб./кв. м.

3.6. Показатель средней рыночной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья муниципального образования Кавказский район ежеквартально определяется на основании данных, указанных в подпунктах б) и в) пункта 2.3 настоящего Порядка, и рассчитывается по формуле (6):

$$\text{Цвр} = \frac{\sum \text{Цвр.мониторинг}}{\sum \text{Sкв.м}}, \text{ где:} \quad (6)$$

Цвр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья муниципального образования

Кавказский район, руб./кв.м;

\sum Цвр.мониторинг - общая сумма цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья, полученных в результате мониторинга по муниципальному образованию Кавказский район, скорректированная на коэффициент-дефлятор на соответствующий период, причем предшествующий период для цен, применяемых в расчете, не должен составлять более одного календарного года от расчетного квартала, руб./кв. м;

\sum Скв.м - общая сумма площадей жилых помещений на вторичном рынке жилья, полученная в результате мониторинга и используемая в расчетах, кв. м.

3.7. В случае отсутствия данных о вторичном рынке жилья, указанных в подпунктах б) и в) пункта 2.3 настоящего Порядка, расчет средней цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья осуществляется по формуле (7):

$$\text{Цвр} = \text{Сминстрой} * \text{К пл.нас.} * \text{Кобесп.жильем} * \text{Кдефлвр}, \text{ где:} \quad (7)$$

Цвр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья муниципального образования Кавказский район, руб./кв. м;

Сминстрой - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения на соответствующий период на территории Краснодарского края, утвержденная министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации или иным уполномоченным органом, руб./кв. м;

Кпл.нас. - коэффициент, учитывающий отношение численности жителей на один квадратный километр (плотность населения) в муниципальном образовании Кавказский район к среднекраевому значению, который определяется по формуле (8):

$$\text{Кпл.нас.} = \frac{\text{ЧПНмо}}{\text{ЧПНск}}, \text{ где:} \quad (8)$$

ЧПНмо - число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в муниципальном образовании Кавказский район, чел./кв. км;

ЧПНск - число жителей на один квадратный километр (плотность населения) в Краснодарском крае, чел./кв. км;

Кобесп.жильем - коэффициент, учитывающий отношение обеспеченности одного жителя общей площадью жилых помещений в муниципальном образовании Кавказский район к среднекраевому значению, и определяется по формуле (9):

$$\text{Кобесп.жильем.} = \frac{\text{ОБмо}}{\text{ОБкрае}}, \text{ где:} \quad (9)$$

ОБск

ОБмо - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в муниципальном образовании Кавказский район, кв. м/чел.;

ОБск - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в Краснодарском крае, кв. м/чел.;

Кдефлвр - прогнозируемый коэффициент-дефлятор на период времени от отчетного до расчетного квартала (рассчитанный исходя из прогнозируемого Министерством экономического развития Российской Федерации или иного уполномоченного органа индекса-дефлятора по отрасли «Строительство»), квартальное значение которого рассчитывается по формуле (10):

$$\text{Кдефлкввр} = \sqrt[4]{\text{ИДстрвр}}, \text{ где:} \quad (10)$$

Кдефлкввр - квартальное значение индекса-дефлятора по отрасли «Строительство» в расчетном году;

ИДстрвр - индекс-дефлятор по отрасли «Строительство» в расчетном году.

3.8. Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальному образованию Кавказский район определяется по формуле (11):

$$\text{Сср} = \frac{\text{Цпр} + \text{Цвр} + \text{Сстрф}}{3} * \text{Кдефлрпс}, \text{ где:} \quad (11)$$

Сср - Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения на планируемый квартал по муниципальному образованию Кавказский район;

Цпр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья муниципального образования Кавказский район, руб./кв.м;

Цвр - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения на вторичном рынке жилья муниципального образования Кавказский район, руб./кв.м;

Сстрф - средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения на территории муниципального образования Кавказский район в отчетном квартале, руб./кв. м;

Кдефлрпс - прогнозируемый коэффициент-дефлятор на период времени от отчетного до расчетного квартала (рассчитанный исходя из прогнозируемого Министерством экономического развития Российской Федерации или иного уполномоченного органа индекса-дефлятора по отрасли «Строительство»),

квартальное значение которого рассчитывается по формуле (12):

$$K_{\text{дефлкврпс}} = \sqrt[4]{I_{\text{дстррпс}}}, \text{ где:} \quad (12)$$

$K_{\text{дефлкврпс}}$ - квартальное значение индекса-дефлятора по отрасли «Строительство» в расчетном году;

$I_{\text{дстррпс}}$ - индекс-дефлятор по отрасли «Строительство» в расчетном году.

Показатель средней рыночной стоимости на планируемый квартал округляется до ближайшего кратного 10 рублям.

4. Норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальному образованию Кавказский район принимается равным средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на планируемый квартал по муниципальному образованию Кавказский район, но не выше средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Краснодарскому краю, определяемой уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Заместитель главы муниципального
образования Кавказский район



В.Н. Пивнева